

GEMEINDE OBERDERDINGEN

Bebauungsplan

„Wohnen am Heiliggrund“ mit örtlichen Bauvorschriften

Aufstellung gemäß § 13b BauGB

Fassung vom 02.05.2019

ENTWURF

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die öffentliche Auslegung	am
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage	am
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben	vom bis
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Entwurfs	am
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am
Genehmigungsvermerk (sofern erforderlich) gemäß §10 (2)	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über den Bebauungsplan „Wohnen am Heiliggrund“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 13b BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberderdingen hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Landesbauordnung (LBO) und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - den Bebauungsplan „Wohnen am Heiliggrund“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom
E	Begründung	in der Fassung vom

Gesonderte Anlagen

Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 25.04.2019
Artenschutzrechtliche Bewertung	in der Fassung vom 02.05.2019

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit deren ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Oberderdingen, den.....

.....

Bürgermeister Thomas Nowitzki

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Die maximal zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Hinterkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Oberkante Straße, Gehweg oder landwirtschaftlicher Weg) nach fertiggestelltem Endausbau, gemessen in Gebäudemitte senkrecht zur angrenzenden Erschließungsanlage. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Bezugshöhe maßgebend.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet wird die **offene Bauweise** gemäß zeichnerischen Teil festgesetzt.

4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Garagen / Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze und **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO sowie Anlagen zur Energieversorgung sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Versorgungsanlagen sind Anlagen zur Versorgung mit Gas, sowie die notwendige Erschließung zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtliche Erlaubnis zulässig.

Vergrämung der Eidechsen aus dem Eingriffsbereich in die umliegenden Habitatbereiche:

Der Grünstreifen zwischen Acker und St. Laurentiusweg ist in dem Jahr vor Baubeginn ab Anfang August bis zur Winterruhe der Eidechsen (je nach Witterung etwa Mitte Oktober) regelmäßig kurz zu mähen (auf ca. 5 cm Höhe), sodass keine hohe Vegetation als Schutz vorhanden ist. Ablagerungen (Schnittgut etc.) sind zu entfernen.

Sofern im Rahmen der Baumaßnahmen eine Entfernung des Gehölzstreifens entlang des Wegs im Südosten des Planungsgebiets erforderlich ist, sind die Eidechsen aus diesem Bereich in die östlich angrenzenden Habitatbereiche zu vergrämen. Dies hat durch vollständige Entfernung der Habitatslemente im Jahr vor der Bebauung vor der Winterruhe und außerhalb der Fortpflanzungszeit der Eidechsen (März/April oder August/September) zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist erst zulässig, wenn in diesem Bereich keine Vogelbruten mehr stattfinden. Die Vegetation ist anschließend kurzrasig zu mähen und der Bereich mit schwarzer Folie abzudecken, sodass keine Tiere in der Fläche überwintern. Die Folie ist nach Norden hin durchgehend zu befestigen und nach Süden und Osten hin nur punktuell. So können die Tiere nach Süden und Osten aus der Fläche entweichen und sich Überwinterungsplätze in den angrenzenden Flächen suchen.

Stellung eines Eidechsenschutzzauns entlang der südöstlichen Gebietsgrenze:

Zur Vermeidung der Einwanderung von Eidechsen in die Baustelle ist im Südosten nördlich des Feldwegs (östliche Fortsetzung des Laurentiuswegs) für die Zeit der Baumaßnahmen während der Aktivzeit der Eidechsen (März - Oktober) ein Folienschutzzaun aufzustellen. Der Zaun ist mehrere Zentimeter in den Boden einzugraben und überwachsene Vegetation ist zu entfernen.

7 Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

7.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Pro angefangene 1.000 m² Grundstückfläche ist mind. ein Laubbaum aus nachfolgender Artenliste oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen (Ziffer 7.3) und dauerhaft zu pflegen.

7.2 Pflanzbindung

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bäume sind zu dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

7.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Nutzung als Grünland / Streuobstwiese zulässig. Unzulässig sind innerhalb dieser Fläche intensive Gartennutzung als Freizeitgarten oder Beete und bauliche Anlagen.

7.4 Artenverwendungsliste und Pflanzqualität zur Grundstücksbegrünung

Baumarten		fledermausfördernd
Acer campestre (in Sorten Malus und Pyrus)	Feld-Ahorn	x
Acer platanoides (in Sorten Malus und Pyrus)	Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Betula pendula	Hängebirke	x
Carpinus betulus	Hainbuche	
Juglans regia	Walnuss	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Sorbus domestica	Speierling	
Tilia cordata	Winter-Linde	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	
Heimische Obstbäume		

Straucharten		fledermausfördernd
Carpinus betulus	Hainbuche	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel	x
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	x
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	x
Prunus spinosa	Schlehe	x
Rosa canina	Hundsrose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x
Sambucus racemosa	Trauben Holunder	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	

Es gelten folgende Qualität und Größenbindungen für die Bäume:

Bäume:	Hochstamm (Obstbäume auch Mittelstamm), 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm (Obstbäume auch schon mit 8-10 cm Stammumfang), in Sorten mit unterschiedlicher Wuchsstärke und Wuchsform
Sträucher:	2 x verpflanzt, 60-100 cm

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dacheindeckungen und Fassaden (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

Teil D - Hinweise

1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

2 Maßnahmen zum Artenschutz

Erforderliche Maßnahmen zur Abwendung von Verbotstatbeständen der unbeabsichtigten Tötung und Zerstörung von Lebensraum sind:

- Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivzeit der Fledermäuse (1. Oktober - 29. Februar). Sollte eine Entfernung von Gehölzen außerhalb dieser Frist erforderlich sein (z.B. im Fall einer Vergrämung der Eidechsen), ist dies nur zulässig, sofern keine Vogelbruten und Fledermäuse in den Gehölzen festgestellt werden.
- Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Feldlerche (September - Februar)

Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechsen werden von einer **ökologischen Baubegleitung** fachliche betreut und dokumentiert. Sofern sich Änderungen in der Planung oder im zeitlichen Ablauf der Arbeiten ergeben, können die Maßnahmen zum Artenschutz von der ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst werden.

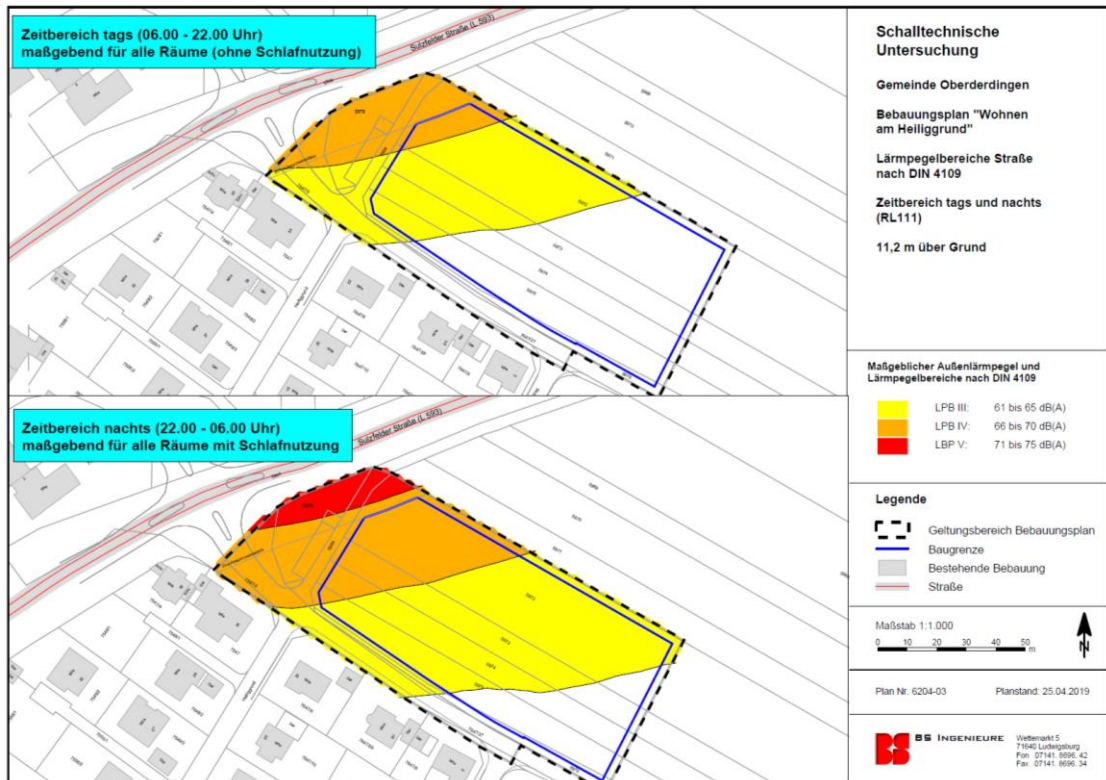
3 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Für die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden (s. nachfolgende Abbildung) sind Vorkehrungen zur Geräuschkürzung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III.
- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der nachfolgenden Abbildung angeben ergeben.

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.



4 Normen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109 und 45691) genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Bauamt im Rathaus Amthof 13, Oberderdingen eingesehen werden.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Die Gemeinde Oberderdingen mit knapp 11.000 Einwohner verzeichnet aufgrund der ortsansässigen aufstrebenden Gewerbebetriebe und der guten Lage im Kraichgau einen stetigen Bevölkerungszuwachs und benötigt daher dringend Wohnraum. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum kann am Markt nicht gedeckt werden, daraus folgt ein Mangel an günstigen, aber qualitativ hochwertigen Wohnungen. Am nördlichen Ortsrand von Oberderdingen wird dafür eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche als Bauland entwickelt. Die Gemeinde beabsichtigt die entsprechenden Flächen zu erwerben und das Projekt mit der Kommunalbau Oberderdingen umzusetzen.

2 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Heiliggrund“ mit örtlichen Bauvorschriften verfolgt die Gemeinde das Ziel, das vorgesehene Bauvorhaben im Gebiet rechtssicher und zukunftsfähig zu entwickeln. Da es sich um eine Außenbereichsfläche handelt ist Aufstellung eines Bebauungsplans unumgänglich, um bezahlbaren Wohnraum am Ortsrand von Oberderdingen zu schaffen.

3 Lage im Raum und örtliche Begebenheiten



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 17.01.2019

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand, entlang der Sulzfelder Straße (L 593). Südlich grenzt das Plangebiet an den St. Laurentiusweg mit bestehender Wohnbebauung an. Nördlich und westlich des Plangebiets befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Plangebiet selbst wird als derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Nach Norden fällt das Gebiet leicht ab.

4 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,85 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 5978 vollständig sowie teilweise die Flurstücke Nr. 5964, 5972, 5973, 5974, 5975, 5976, 7547/3 (Erschließung) und 7647/37 (Erschließung).

5 Konzeption

Die geplante Bebauung steht als eine Gruppe von fünf schlanken Bauvolumen mit drei Vollgeschossen am Ortsrand. Durch die relativ feine Körnung zeichnen die Gebäude die Landschaft in ihrer Höhenentwicklung nach und vermeiden einen Bruch mit der bestehenden Bebauung. Die Gebäude stehen in einem leichten, erst auf den zweiten Blick erkennbaren Bogen, der in der Topografie, den Wegen und der bestehenden Bebauung angelegt ist. In Kombination mit der Höhenentwicklung ergibt sich so für den Betrachter ein lockeres, fast zufällig erscheinendes Bild. Der Ortseingang wird durch die bauliche Struktur und die Gestaltung der Außenanlagen klar markiert. Angelehnt an eine Obstwiese, ohne trennende Zäune oder Hecken fließt die Landschaft in die Siedlung hinein. Die asymmetrischen Satteldächer erlauben, dass die Bauten sich sensibel in die Landschaft einfügen und über das Tal zu Blicken scheinen. Die Dachform nimmt einerseits Bezug zu den traditionellen Bauformen des Kraichgaues auf, andererseits entsteht eine zeitgenössische und selbstbewusste Architektursprache. Unterstützt wird dies durch die naturbelassene Holzschalung, die im Laufe der Zeit vergrauen wird.

Es entstehen 35 Wohneinheiten mit zwei bis vier Zimmern, die durch das Verhältnis von Größe zu Raumzahl den Anforderungen an förderungsfähigen Wohnraum entsprechen. Durch die schlanken Grundrisse und die Stellung der Gebäude sind die Wohnungen sehr gut belichtet und profitieren voll vom Blick in die Landschaft. Die Freiflächen um die Gebäude sind zur gemeinsamen Nutzung konzipiert, so werden Hecken, Zäune und andere trennende Elemente vermieden.

Die Bebauung ist in Holzbauweise geplant. Damit wird ein regionales und nachwachsendes Material verwendet. Die Dämmeigenschaften der Bauweise sind sehr gut und der Bedarf an grauer Energie wird minimiert. Durch die geneigten Dachflächen lässt sich Photovoltaik sehr gut integrieren und mit einem Wärmespeicher im Erdreich verbinden.

Auf Tiefgarage und Keller wird verzichtet. Die geometrischen einfachen Gebäudevolumina tragen auch zur Wirtschaftlichkeit bei, die Balkone sind der thermischen Hülle vorgestellt, so dass diese ohne Versprünge auskommt. Die Erdgeschosswohnungen werden barrierefrei gestaltet.

Dieses modulare Bauen ist als Prototyp für Oberderdingen gedacht und kann je nach Bedarf an anderen Stellen wiederholt werden.



Lageplan (Entwurfstand 03.07.2018)



Ansicht Süd (Entwurfstand 03.07.2018)

6 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB kann bei Außenbereichsflächen angewendet werden, die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt es sich um eine im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließende Fläche die der Wohnnutzung dient.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Die Grundflächen liegen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 qm. (Geltungsbereich ca. 0,85 ha). Deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

7 Übergeordnete sowie angrenzende Planungen und Untersuchungen

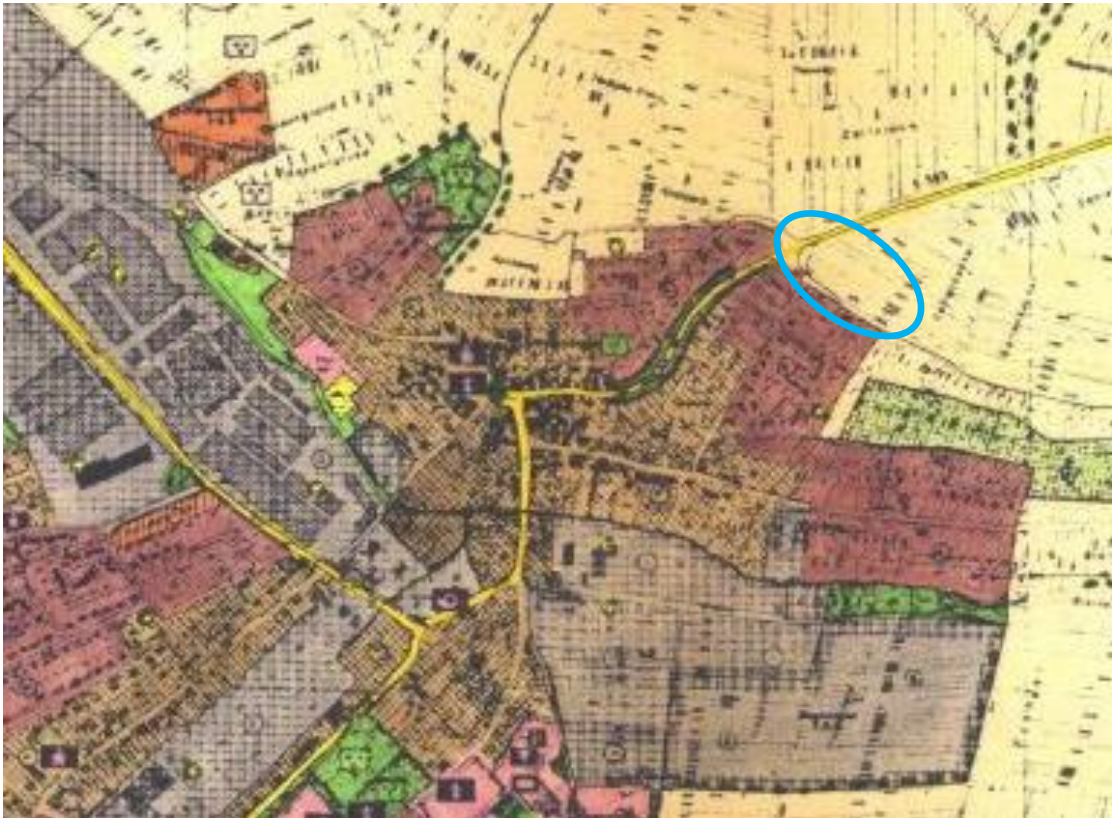
7.1 Regionalplan



Raumnutzungskarte, Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Die Fläche ist im Regionalplan als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe 1 sowie als schutzbedürftiger Bereich für die Erholung, Erholungsgebiet dargestellt. Nach Abstimmung mit dem Regionalverband und aufgrund der Tatsache, dass der Regionalplan keine parzellenscharfe Regelung aufweist, stellt der Regionalplan im Sinne der Ausformung kein Hindernis für die geplante Bebauung dar.

7.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)



Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen-Kürnbach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan mit seinem Allgemeinen Wohngebiet wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

7.3 Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

8 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße (St. Laurentiusweg) mit Anschluss an die Sulzfelder Straße (L 593), worüber das Gebiet sowohl an das innerörtliche, als auch das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist. Ein Ausbau der vorhandenen Erschließungsstraße in ausreichender Dimensionierung ist im Zuge der Bebauung der Grundstücke geplant.

Die vorhandenen Fuß- und Radwegverbindungen bleiben bestehen und werden im Zuge der Planumsetzung teilweise ausgebaut. Somit bleibt die Anbindung des Plangebiets mit der Ortsmitte weiterhin erhalten.

Die Feuerwehr kann über die vorhandene Erschließungsstraße zu den geplanten Neubauten zufahren.

Das Baugrundstück ist bereits einseitig erschlossen, daher ist die technische Infrastruktur schon weitestgehend vorhanden.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden und im Zuge des Straßenumbaus neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsnetze.

10 Immissionsschutz

Zur Klärung der schalltechnischen Belange wurden eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (BS Ingenieure, Ludwigsburg). Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrsgeräusche der nördlich verlaufenden Sulzfelder Straße (L 593) beeinflusst. Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr übersteigen die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Bereich der Wohnbauflächen um bis zu 9 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Infolge der örtlichen Situation (städtebauliche Beeinträchtigung, Verhältnismäßigkeit) sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vertretbar.

Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags geltenden und bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für den Nachtzeitraum gilt dies nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

11 Natur- und artenschutzrechtliche Belange

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung erarbeitet (Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe). Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Bewertung:

Artenschutzrelevante Strukturen sind die Baumgruppe und Strauchpflanzung im Westen sowie der Gehölzrandbereich im Südosten des Planungsgebiets. Baumhöhlen wurden nicht festgestellt. Die offene Ackerfläche ist für die Feldlerche und als Jagdhabitat für Fledermäuse von Bedeutung.

Vögel: *Sofern die Fristen zur Fällung von Gehölzen (1. Oktober - 29. Februar) und zeitliche Beschränkungen für den Baubeginn zum Schutz der Feldlerche eingehalten werden sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.*

Fledermäuse: Das Gebiet dient potentiell als Jagdhabitat und bietet in sehr geringem Umfang Tagesverstecke für Einzeltiere während der Sommermonate. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht erfüllt.

Reptilien: Der südöstliche Randbereich des Planungsgebiets ist Teil des Lebensraums der lokalen Mauereidechsenpopulation. Eingriffe in diesen Bereich sind erst nach erfolgreicher Vergrämung der Tiere zulässig.

Amphibien: Diese Artengruppe ist von der Planung nicht betroffen.

Insekten: Diese Artengruppe ist von der Planung nicht betroffen.

12 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt und i.V.m. § 1 (5,6) BauNVO modifiziert.

In Anwendung des § 1(5) BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden. Der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften finden hier keine adäquaten Standortvoraussetzungen.

Ebenso werden die nach Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind. Für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund ist in dem vorliegenden Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen.

Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen entsprechen nicht der geplanten Infrastruktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen. Sie sind bevorzugt an anderer Stelle mit einer leistungstärkeren öffentlichen Verkehrserschließung anzusiedeln und sind deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gartenbaubetriebe und Tankstellen generieren größere Besucherströme als für das Plangebiet verträglich ist und bergen hinsichtlich der Verkehrssicherheit und der Gebietsruhe ein erhebliches Störungspotential mit dem geplanten Wohngebiet. Auf den zur Verfügung stehenden Flächen und Grundstückszuschnitten entspräche die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde.

Allgemein zulässig sind somit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die GRZ entspricht der geplanten Bebauung, der vorgesehenen Grundstücksgroße sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Für das Plangebiet wird keine GFZ festgesetzt. Wenn eine Geschoßflächenzahl nicht festgesetzt ist, dürfen die Obergrenzen des §17(1) BauNVO nicht überschritten werden. Für allgemeine Wohngebiete ist hier die GFZ von 1,2 maßgeblich.

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Hinterkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Oberkante Straße, Gehweg oder landwirtschaftlicher Weg) nach fertiggestelltem Endausbau, gemessen in Gebäudemitte senkrecht zur angrenzenden Erschließungsanlage. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Bezugshöhe maßgebend.

Über die Höhenfestsetzung wird die Einpassung der geplanten Neubebauung in den umgebenen Gebäudebestand und die freie Landschaft gesichert. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

12.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Ausweisung von Baufenstern über mögliche Grundstücksgrenzen hinaus wird eine flexible, an die Bedürfnisse zukünftiger Eigentümer und Benutzer angepasste Bebauung ermöglicht, wobei die Abstandsflächen einzuhalten sind. Durch das Zurücksetzen der Baufenster von den Verkehrsflächen werden begrünte Vorbereiche geschaffen. Gemäß § 22 Abs.1 S.1 Nr.1a) Straßengesetz (StrG) dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dieser Abstand wird durch die zulässige überbaubare Grundstücksfläche bereits berücksichtigt.

Die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Diese Bauweise stellt eine mit dem Bestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher.

12.4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen / Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Anlagen der Energieversorgung sind zur Flexibilisierung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung der Unterbringung von notwendigen Stellplätzen und Nebenanlagen innerhalb des Plangebiets.

12.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Für die dauerhafte Sicherung der Gasversorgung sind im Bebauungsplan Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

12.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen tragen dazu bei, die Auswirkungen der Eingriffe in die Schutzgüter zu vermindern und sichern die erarbeitete artenschutzrechtliche Schutzkonzeption.

12.7 Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen einer angemessenen Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken.

Zur Sicherung des Ortsrandes und zur Einbindung in die angrenzende Landschaft werden im zeichnerischen Teil Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind intensive Gartennutzung als Freizeitgarten oder Beete und bauliche Anlagen unzulässig, zulässig ist lediglich die Nutzung als Grünland / Streuobstwiese.

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dacheindeckung und Fassaden

Zur Sicherung eines Mindestanspruchs an das städtebaulichen sind grelle Anstriche mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System unzulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaik-elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

13.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die Außenwirkung des Gebietes prägen und negativen Einfluss auf den umgebenden Landschaftsraum ausüben (sog. „Lichtverschmutzung“) und sind insofern aus städtebaulich-gestalterischen Gründen regelungsbedürftig. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 m² pro Gebäude nicht überschreiten.